

DECRETO MUNICIPAL DE Nº 48 DE 24 DE MARÇO DE 2022.

“Constitui a Comissão para Avaliação dos Imóveis Urbanos e Rurais no Município de Ribas do Rio Pardo, nomeia seus membros e dá outras providências”.

O Sr. João Alfredo Danieze, Prefeito do município de Ribas do Rio Pardo, no Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município e considerando o disposto na Lei Complementar nº 006/2010 (Código Tributário Municipal);

CONSIDERANDO o recente entendimento jurisprudencial proferido no dia 24/02/2022 no REsp n.º 1.937.821, o qual, em suma, entre seus termos esclarece que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, ressalvando ainda que se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado poderá o fisco municipal, mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do Lei Federal 5.172/66) proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto;

CONSIDERANDO os artigos 37, 38, 39 e 44 da Lei Complementar Municipal nº. 006/2010, dispositivos normativos que definem que o Fisco municipal, sempre que julgar necessário ou que não merecer fé as declarações apresentadas pelos contribuintes, poderá proceder com a avaliação dos imóveis para fins de composição da base de cálculo do IPTU e do ITBI;

CONSIDERANDO o §1º do artigo 37 da Lei Complementar Municipal nº. 006/2010, norma que define que a avaliação dos imóveis será determinada pela administração fazendária.

E, por fim, **CONSIDERANDO** que a avaliação dos imóveis deve atender aos requisitos técnicos e apresentar transparência na identificação da correta base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência territorial deste município.

DECRETA:

Art. 1º. Fica constituída a Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais no Município de Ribas do Rio Pardo para efeito de composição de base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência territorial deste município.

Art. 2º. Compete à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais:

- I. Avaliar os imóveis de interesse do Município para fins desapropriação, locação, alienação, compra, ou quaisquer outros fins;
- II. Avaliar os imóveis de interesse do Município para fins de identificação da base de cálculo dos impostos municipais: IPTU e ITBI;



- III. Requerer e/ou realizar análise técnica da situação real e atual dos imóveis em avaliação;
- IV. Emitir laudos técnicos a respeito das condições físicas, técnicas e documentais dos imóveis em avaliação;

Art. 3º. Sendo necessário constatar o real valor de imóveis em ratificação ou retificação da guia de informação do Imóvel, apresentada para fins de cálculo do ITBI, ou quaisquer outros fins fiscais, a Comissão a que se refere o artigo anterior ficará incumbida de proceder com a avaliação de imóveis de interesse do Município, mediante a análise técnica do imóvel nos termos da Lei Complementar de nº 006/2010.

Art. 4º. O procedimento para avaliação de imóveis para fins de composição de base de cálculo do ITBI terá início na entrega da Guia de Informações do Imóvel que deverá ser protocolada no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal e será imediatamente encaminhado ao Presidente da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, que solicitará avaliação técnica dos membros da comissão, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento.

Art. 5º. A Comissão instituída será composta pelos seguintes membros:

1. Karine Cristine Alves (Engenheiro Civil – CREA/MS n.º 66470);
2. Fabio Alexandre Camargo (Arquiteto – CAU/MS n.º A108899-8);
3. João Marcos Pereira (Fiscal Tributário);
4. Ilson Garcia de Moura (Fiscal Tributário);

Art. 6º. O mandato dos componentes do Conselho Municipal de Contribuintes será de 02 (dois) anos e deve ter a participação ativa de no mínimo 02 (dois) integrantes da comissão em todas as avaliações.

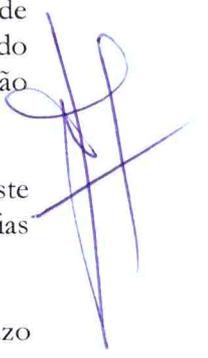
Art. 7º. A pauta de valores de ITBI para imóveis urbanos ou rurais já estipulada pelo município, poderá ser utilizada somente como referência na avaliação dos imóveis, devendo ser considerado o preço de mercado do bem.

Art. 8º. Concluída a avaliação do imóvel, sendo identificada diferença entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor da avaliação venal do imóvel, será realizado o processo de arbitramento da base de cálculo do ITBI, nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único - Para o arbitramento da base de cálculo e lançamento do tributo a autoridade fiscal poderá se valer de avaliações técnicas, consulta aos históricos de negociações imobiliárias realizadas na mesma região, despesas necessárias à manutenção do bem ou do direito de propriedade, assim como o valor das prestações fixadas para a aquisição do imóvel junto às instituições financeiras.

Art. 9º - Não concordando o contribuinte do arbitramento de que trata o artigo 8º deste decreto, será facultado a parte a possibilidade de interpor recurso no prazo de 30 (trinta) dias corridos, devendo ser observado os seguintes termos:

I – Impugnação escrita, a ser protocolada junto ao setor de tributos observando o prazo preclusivo previsto no caput deste artigo, devendo o recurso conter fatos, fundamentos jurídicos e provas coerentes com as matérias que pretender a parte impugnar.



II – Documentos pessoais da impugnante;

III – Procuração com firma reconhecida em cartório, em caso de representação.

IV – Avaliação contraditória, devidamente assinada por profissional registrado e habilitado no conselho de classe, com a demonstração de valores compatíveis no mercado imobiliário local.

§ 1º - Os pedidos serão julgados pela Secretaria Municipal de Finanças em conjunto com o setor tributário em até 30 (trinta) dias.

§ 2º - Em caso de impugnação a ser apresentada após o prazo previsto no caput deste artigo, o contribuinte deverá realizar o pagamento do imposto lançado sobre seu imóvel, e depois apresentar a impugnação, não sendo aceitas impugnações sem a comprovação do pagamento.

§ 3º - Caso seja deferida a impugnação do lançamento ao contribuinte e tendo sido o imposto pago, serão restituídos os valores pagos de forma inconsistente.

§ 4º - Não serão aceitas impugnações que apresentem rasuras, conteúdo ininteligível ou que não forem devidamente instruídas com os documentos necessários a comprovar os fatos arguidos, podendo a autoridade opinar pelo indeferimento de plano nos casos de ausência de observância dos requisitos legais para sua análise.

§ 5º - Os casos excepcionais ou que demandarem maior instrução poderão ter prazo maior para a apresentação de novos documentos, realização de diligências e demais atos processuais, o que ficará certificado por meio de despacho fundamentado pela Secretaria Municipal de Finanças com intimação ao contribuinte sobre o fato.

Art. 10º. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste Decreto poderá ser sanada pela Secretaria Municipal de Finanças, responsável pela pasta tributária municipal, desde que haja a aprovação por escrito do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 11º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Ribas do Rio Pardo/MS, 24 de março de 2021.

JOÃO ALFREDO DANIEZE
Prefeito Municipal